



Bilag til *Udviklingsplan for Køge Marina og Nordstranden*

Dato

Dokumentnummer

Fælles- og Kulturforvaltningen
Kulturafdelingen

27. august 2015

2014-3216-292

Funktions- og facilitetsbeskrivelse – udviklingen af Køge Marina

I det følgende beskrives på et overordnet plan de mest arealkrævende og omkostningstunge funktioner og faciliteter, som så vidt indgår i udviklingen af Køge Marina og Nordstranden. Fælles for beskrivelserne er, at de skal konkretiseres yderligere i den faktiske udformning af funktioner og faciliteter – i samarbejde med de primære brugere og interessenter.

De fem væsentligste funktioner og faciliteter udgør samtidig 'kerneforretningen' under udviklingen af Køge Marina og Nordstranden – i den forstand at de både styrker Køge Marinas primære formål som en moderne og attraktiv lystbådehavn og sikrer et bredt og stærkt kundeunderlag hen over hele året.

Af samme grund vurderes de fem funktioner/faciliteter at være helt centrale i en fremtidig 'realiseringsstrategi' for udviklingen af Køge Marina og Nordstranden: dels kan investeringerne i de fem funktioner være med til at finansiere øvrige tiltag på Køge Marina, dels kan de danne grundlag for arbejdet med at tiltrække flere aktører og investorer.

De væsentligste funktioner og faciliteter er:

1. Vandrerhjem
2. Søsportscenter
3. Bådehaller
4. Hummeren
5. Havbadeanstalt

Dertil kommer en række mindre funktioner og faciliteter, som skal indplaces i forhold til ovennævnte, men som ikke alle er forslået placeret i den foreliggende dispositionsplan:

- Havnekontor
- Plads til autocampere
- Trailerrampe
- Vandlegeplads (på land)
- Udflytterbørnehave
- Naturlegepladser/-stier

Køge Rådhus
Torvet 1
4600 Køgewww.koege.dk

Tlf. 56 67 67 67

Kontakt:

Jan Bruun Jensen

Tlf. +45 56 67 23 29

Mail fkf@koege.dk

Endelig arbejdes der med en række mindre funktioner og faciliteter, som kan indplaceres mere eller mindre uafhængigt af ovennævnte. Det drejer sig om:

- Fiskepladser
- Div. bassin-faciliteter til dykning, kajakpolo etc.
- Udkig/udsigtspunkter
- Amfiteater

1. Vandrerhjem/kursuscenter

Det er tidligere vurderet – på baggrund af erfaringerne fra det eksisterende vandrerhjem i Køge/Danhostel Køge – at et nyt og moderne vandrerhjem på Køge Marina skal indeholde kursus- og conferencefaciliteter med eget køkken. Formålet er at tilbyde firmaer, organisationer etc. relevante rammer for fx seminarer, kurser og mindre konferencer. Samtidig vil kursus- og conferencefaciliteterne understøtte afholdelsen af sejler- og surferskoler samt undervisningsforløb inden for anden vandsport med fx familier som målgruppe.

Det er vurderet, at et nyt vandrerhjem skal kunne tiltrække anslået 4.000 'kursister' årligt for at være rentabelt. Det vil i den sammenhæng være væsentligt, at vandrerhjem/kursuscenter dels bliver leverandør til Staten inden for dagsmøder og internatkurser, dels opnår Danhostels conferencecertificering/internatcertificering.

Samlet vurderes vandrerhjemmet at skulle kunne tilbyde min. 150-180 sengepladser, fordelt på familie- og dobbeltværelser, for at være rentabelt. I den forbindelse er det afgørende, at alle værelser er med eget bad/toilet.

Til sammenligning har vandrerhjemmene i Roskilde og Ishøj hver 40 værelser, alle med eget bad/toilet.

Et nyt vandrerhjem anslås samlet at have behov for 3.800-4.000 etagekvadratmeter. Dertil indgår det i udviklingsplanen, at der kan etableres en række mindre hytter på vandet i det nordlige bassin, fx med en kapacitet på 2-4 sengepladser pr. hytte.

Endelig skal det overvejes, om vandrerhjem/kursuscenter kan kombineres med andre og mere utraditionelle funktioner med henblik på dels at skabe en mere markant profil på vandrerhjem/kursuscenter, dels for at henvende sig til andre målgrupper, som ikke traditionelt gør brug af vandrerhjemstilbuddet.

De mere præcise rammer for nyt vandrerhjem skal udvikles i samarbejde med en eventuel privat investor. Forud for dette skal det afklares, i hvor vid udstrækning Køge Kommune byggemodner og i øvrigt deltager i forberedelsen af projektet.

Der er umiddelbart fire forretningsmodeller, som skal undersøges nærmere:

- a. Kommunalt ejet grund og bygninger med kommunal drift af vandrerhjem
- b. Kommunalt ejet grund og bygninger med bortforpagtning af vandrerhjemmet

- c. Kommunalt ejet grund og privat opførte bygninger/privat drift af vandrerhjem
- d. Privat ejet grund og bygninger/privat drift af vandrerhjem.

Det skal dog bemærkes, at model A har visse begrænsninger, idet det nok er tilladt at drive 'kommunalt vandrerhjem', men de nævnte sideaktiviteter som kursus- og conferencefaciliteterne skal drives på markedsvilkår, jf. Konkurrencestyrelsen.

Demokratiets Hus

Der kan etableres et "Demokratiets Hus" i forbindelse med vandrehjemmet. Formålet er at skabe et fast tilholdssted for Køge Kommunes politiske ungdomsorganisationer – et sted, hvor de kan mødes, hver have et lille kontor, og som kan danne rum for de vigtige diskussioner mellem unge, der er med til at forme deres politiske holdning og forståelse for demokratiets betydning. Det kan måske føre til, at Køge bliver det foretrukne mødested for de politiske ungdomsorganisationers kursusaktiviteter.

Demokratiets hus vil have behov for ca. 150 kvm. egne lokaler med toilet, tekøkken etc., men ventes i øvrigt at kunne gøre brug af vandrerhjemmets faciliteter.

2. Søsportscenter

Centret skal være hjemsted for vand- og søsportsklubber på Køge Marina og rumme faciliteter til hver enkelt klub og fælles faciliteter til større arrangementer, fester, kursusafholdelse, møder, stævner, events mm. Centret kan desuden rumme fælles trænings- og motionsfaciliteter.

Der skal dertil være indendørs faciliteter til omklædning og bad, materielopbevaring som sejl og følgebåde, joller, surfudstyr, kompressorer, værksted og meget andet.

Udendørs skal der være plads til joller og mindre både, fiskerskure, stejleplads og rensning af fisk mm. samt nær adgang til havnebassin via ramper og slæbesteder

De nuværende klubber på Køge Marina repræsenterer

- sejlsport med tur- & kapsejls, ungdomsafdeling
- windsurfing/kitesurfing
- dykkerklub med fritidsdykning
- søspejdere med joller og kølbåde
- fritidsfiskere
- vandski.

Der skal dog tages forbehold for, at der kan komme flere klubber til inden en realisering af et søsportscenter – fx småbådsfisker-/trollingklub.

På baggrund af de eksisterende klubber, deres størrelse og aktiviteter estimeres et behov for 1.000–1.200 etagekvm.

Udendørsområder, som kajnært opbevarings- og tilrigningsområde for joller, sejlbåde, følgebåde (dykkerbåd) estimeres til 1.500 kvm.

Adgangsveje og P-plads i direkte tilknytning til søsportcentret har behov for skønsmæssigt 2.000 kvm., naturligvis afhængigt af den øvrige infrastruktur/parkering.

Placeres et nyt havnekontor i søsportscenteret, vil der være behov for yderligere ca. 200 etagekvm. til administrationen samt anslået 300 kvm. til værksteder, opbevaring af materiel etc.

3. Bådehaller

Bådehallerne skal tjene til vinteropbevaring og kan således afløse en del af det udendørs areal til vinteroplægning. Minimumsløsningen er på 2000 kvm. uopvarmet bådehal, som koster ca. 3 mio. kr. (ekskl. byggemodning, herunder strøm, vand, kloak etc.).

Der estimeres at kunne være ca. 50 både i en hal af denne størrelse, dvs. ca. 40 kvm. pr. båd. Prisen for brugerne/bådejerne er anslået til 300 kr. pr. kvm. – det vil sige en 'rålejeindtægt' på ca. 600.000 kr. om året.

Prisen på etablering af opvarmede bådehaller er højere, men lejeindtægten skønnes at være tilsvarende større.

4. Hummeren/Maritimt Aktivitetscenter

Det fremtidige værft, hvor Hummeren skal bygges, skal være tilgængeligt og besidde kvaliteter, som gør området attraktivt. Værftet kan etableres og virke for en periode på 10 år, hvorefter området kan retableres, uden spor efter værftets tilstedeværelse. Eller det kan få en permanent karakter, såfremt det udvikler sig til en bæredygtig kulturinstitution.

Ved at placere renæssanceværftet ved vandet, med eget havneområde, vil der kunne udbydes aktiviteter, som indeholder sejlad ombord på Hummeren. Havnen vil kunne anvendes som hjemhavn for byens og omegnens veteranskibe og gæstesejlere fra ind- og udland.

Arealetbehovet for etablering af værft med tilhørende værksteder og bygninger til publikumsaktiviteter skønnes at udgøre ca. 5.600 kvm. Heri er indeholdt

- Byggebedding med omkransende fri arbejdsplads
- Trædepot/tømmeroplæg
- Savværk
- Fri areal til besøgende/aktivitetsplads
- Værksteder (Sejlmager, blokdrejer, træskærer, m.m.)
- Smedje
- Reberbane
- Infocenter/billet/butik/garderobe/toilet
- Cafe/restauration/foredrag
- Kontor/omklædning/toilet, bad
- Lager/opbevaring af maskiner/værksted

Dertil er der naturligvis behov for parkering – ca. 75 pladser – og tilkørselsveje samt bedding, slæbested, havnekaj/havneplads (i vandet) svajeområde m.m. på anslået 20 x 50 meter.

I tilknytning til Hummeren kan etableres Køge Maritimt Aktivitetscenter med henblik på bygning af skalamodeller af skibe fra 1600- og 1700-tallet til formidling af slagene i Køge Bugt og Køge maritime kulturhistorie. Køge Maritimt Aktivitetscenter er en forening, som har været aktiv i mange år.

Det samlede pladsbehov skønnes til 420 kvm., som fordeler sig på:

- Fast udstilling af skibsmodeller
- Foredrag/samling/særudstillinger
- Værksted 1
- Værksted 2 (maskiner)
- Lager
- Kontor/omklædning/toilet og bad

Endelig kan det marinehistoriske tilbud understøttes af Køge Museums formidling af Køge Bugt maritime kulturhistorie ud fra arkæologiske fund og historisk materiale. Køge Museum råder over de mange arkæologiske fund fra orlogsskibet Dannebrog, som sank i Køge Bugt i 1710. Der foreslås en permanent bygning til formidling af denne historie.

Et krav til bygningen er frit udsyn til Køge Bugt (gerne i 2 etager) og samlet ca. 610 etagekvadratmeter, som fordeler sig på følgende funktioner:

- Adgang, billet, garderobe, butik, m.m.
- Udstilling (permanent)
- Særudstilling og foredrag
- Formidlingssal (frit udsyn over Køge Bugt)
- Lager/depot, kontor, toilet, m.m.

5. Havbadeanstalt

En havbadeanstalt ved den nordlige dækmole vil ikke optage stor plads hverken på land eller i bassinerne. Den konkrete udformning kan ske gennem en særlig proces med henblik på at skabe en arkitektonisk markant havbadeanstalt, som kan have karakter af vartegn for området.

Det kan i den forbindelse overvejes, om en havbadeanstalt kan række ind over molen til det nordlige bassin for her at tilbyde bademulighed også i vinterhalvåret og under mindre gunstige vejr- og vindforhold.

Dertil vil det være ønskeligt, om en del af havbadeanstalten er udformet med bund, så den også rummer mulighed for badning med mindre børn.

Mindre funktioner og faciliteter

En lang række funktioner og faciliteter vil være mindre areal- og ressourcekrævende, men for en del af dem gælder det dog, at de skal placeres under

hensyntagen til den overordnede disponering af området i hhv. 'fritidsområdet', 'marinabyen', 'sejlerområde' og 'serviceområde' – jf. indledningen.

Havnekontor

Et nyt havnekontor foreslås indrettet som reception/administration i et nyt søsportscenter og med udsigt til/opsyn over bassiner og indsejling. Et nyt havnekontor kan alternativt placeres i den centrale del af Køge Marina for således at opnå god tilgængelighed for alle områdets brugere.

Plads til autocampere

Opholdsplads for autocampere med forsynings- og tømmesystem kan indrettes på meget forskellige kvalitetsniveauer – og således også udgiftsniveauer. Moderne autocamperpladser er indrettet med individuelle stationer, som tilbyder den enkelte autocamper el, drikkevand, afløb etc.

Det vurderes at være relevant at indrette opholdsplads for autocampere med henblik på at kunne rumme 20-25 autocampere og en centralt placeret station for tømning og forsyning. En plads til én autocamper skal være ca. 10 x 3 meter, og det samlede arealbehov vurderes i forlængelse heraf at være på 1.000-1.200 kvm., inkl. udlæg til køreveje, beplantning, picnic-borde etc.

Der bør samtidig være fokus på at sikre sig mod 'fastliggere' og vinteropbevaring. Det kan overvejes at tilbyde vinteropbevaring af autocampere i bådehallerne.

Trailerrampe

Ny trailerrampe og øvrige søsætningsfaciliteter forventes placeret i forbindelse med marinaens nye 'serviceområde'. Faciliteretne skal gøres handicapvenlige og i øvrigt dimensioneres i forhold til, at Køge Marina skal være en moderne og dynamisk lystbådehavn.

Endelig skal der tages hensyn til, at søsætningsfaciliteterne i bred forstand ikke alene skal anvendes af marinaens egne bådere, men også af andre bådere, som ønsker at gøre brug af overdækket vinteroplæg i bådhalerne.

Vandlegeplads (på land)

Der kan etableres en vandlegeplads til børn og unge i et mere sikkert miljø end strand eller badeplatform. En vandlegeplads vil desuden kunne benyttes det meste af året og være et attraktivt i forbindelse med vandrerhjem.

Udflytterbørnehave

Der kan etableres en maritim daginstitution/udflytterbørnehave i området – efter samme principper som de kendte skovbørnehaver. Nordstranden, vandlegeplads, det nordlige bassin tilbyder plads til udfoldelse, mens et søsportscenter kan levere øvrige relevante funktioner og faciliteter.

Naturlegepladser/-stier

Støjvold og/eller Tangmoseskoven kan indrettes med en integreret naturlegeplads/oplevelsesområde for både børn, voksne og seniorer – med forhindringsbaner lavet af naturmaterialer, o-løb, oplysningstavler, hundeskov etc. Naturstier kan desuden indrettes til løbere, mountainbikes etc.

Fiskepladser

En eller flere fiskepladser/-platforme kan placeres på den sydlige dækmole, hvor der er markant dybere vand end ud for den nordlige dækmole.

Div. bassin-faciliteter til dykning, kajakpolo etc.

Faciliteterne udvikles i samarbejde med de relevante brugere/klubber.

Udkig/udsigtspunkter

Der etableres en række udsigtspunkter – de fleste etableres af Køge Jorddepot på toppen af jordvolden til adskillelse af Køge Marina fra erhvervshavnen. Dertil kan etableres udsigtspunkter på dækmolerne.

Amfiteater

Det overvejes at etablere et amfiteater til brug for bl.a. skoler og institutioner. Dertil kan det overvejes at placere et amfiteater på en måde, så der er udsigt over vandet og hermed udsigt til begivenheder som matchrace, Skt. Hans-bål eller andre typer af events.